



90587 Veitsbronn

HEGERICH: Licht, Raum und Aussicht – Ihre neue Architektenvilla



599.000 €

Kaufpreis

193 m²

Wohnfläche

1168 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	193 m²
Nutzfläche	100 m²
Gesamtfläche	293 m²
Grundstücksfläche	1.168 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.05.2023
gültig bis	08.05.2033
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	314
Primär-Energieträger	Öl



Zustand

Baujahr	1972
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Öl-Zentralheizung mit Radiatoren
- Eichenparkett
- Marmor in den Fluren
- Kaminzimmer
- Natursteinfassade



Beschreibung

Die hier angebotene Immobilie ist ein großzügiges Einfamilienhaus mit charmant-rustikaler Holzoptik, ruhig gelegen am Ende einer Stichstraße.

Das Haus verfügt über zwei Etagen mit insgesamt sechs gut geschnittenen Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der offene und helle Grundriss sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und lässt Flure und Wohnräume harmonisch ineinander übergehen – ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Großzügigkeit und Licht legen.

Im Eingangsbereich empfängt Sie ein weitläufiger Flur, der als zentrales Verbindungselement alle Ebenen des Hauses erschließt. Seitliche Verglasungen an der Haustür sorgen bereits hier für eine freundliche, helle Atmosphäre.

Ess- und Wohnzimmer sind offen gestaltet und bilden gemeinsam den größten Raum des Hauses. Eine große Fensterfront sowie zwei verglaste Terrassentüren schaffen eine lichtdurchflutete Wohnsituation und eröffnen einen schönen Fernblick ins Grüne.

Der Garten bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten, gärtnerische Gestaltung oder einfach zum Entspannen im Freien.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet drei gut nutzbare Räume, einen separaten Waschraum sowie zusätzliche Abstellflächen.

Zur Modernisierung und Anpassung an heutige Wohnstandards ist mit einem Investitionsbedarf von etwa € 200.000 zu rechnen. Ein Teil der Maßnahmen kann durch staatliche Förderprogramme unterstützt werden.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, die Ihnen ein bequemes Ein- und Ausfahren ermöglicht.

Lage

Veitsbronn ist eine Gemeinde im Landkreis Fürth und liegt etwa 20 km südwestlich von Nürnberg. Mit etwa 7.000 Einwohnern bietet die Gemeinde eine angenehme Größe und gute Infrastruktur, um sich schnell wohl zu fühlen.

Familien mit Kindern finden hier ebenfalls ein passendes Umfeld, denn Veitsbronn verfügt über mehrere Kindergärten und Schulen. Auch für Sportbegeisterte gibt es zahlreiche Vereine, die von Fußball bis hin zu Tischtennis eine breite Palette an Freizeitaktivitäten bieten.

Infrastruktur:

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig zwischen Erlangen, Nürnberg und Neustadt an der Aisch und bietet somit eine ideale Ausgangslage für Pendler.

Die Verbindung nach Erlangen ist besonders gut ausgebaut und ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in die Universitätsstadt zu gelangen. Auch die Anbindung nach Nürnberg ist hervorragend. So können Sie die Vorzüge einer Großstadt genießen, ohne auf die Ruhe und Beschaulichkeit von Veitsbronn verzichten zu müssen.

Ob Sie nun beruflich oder privat unterwegs sind, mit der ausgezeichneten Verkehrsanbindung von Veitsbronn sind Sie stets flexibel und mobil. Zudem bietet die Gemeinde eine Vielzahl an Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Supermärkte, Ärzte und Apotheken, um Ihnen



ein angenehmes Leben zu ermöglichen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Veitbsronn eine moderne Infrastruktur, eine wunderschöne Umgebung und eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Gemeinde ist ein großartiger Ort zum Leben und Arbeiten.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich